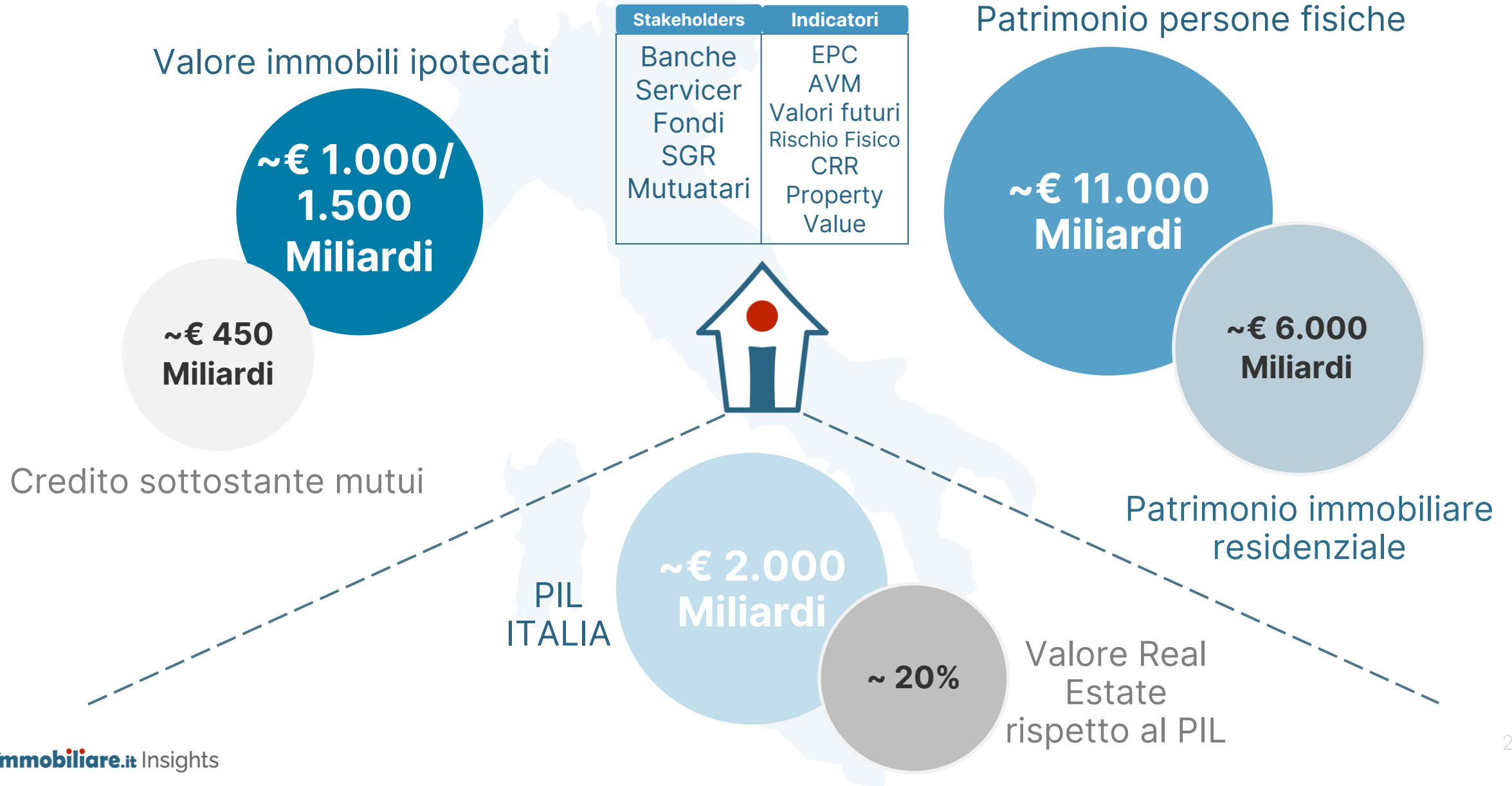


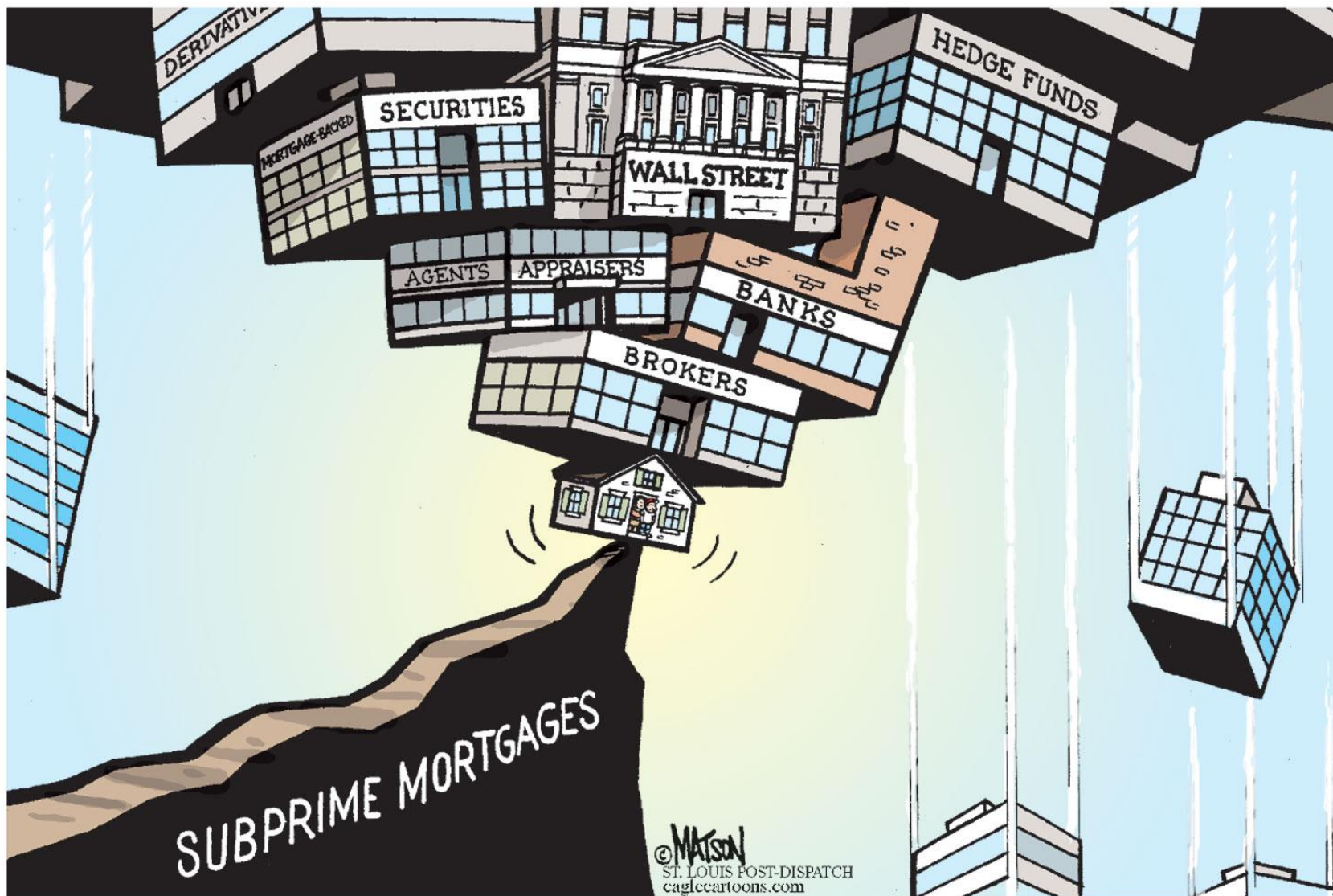


# La valutazione immobiliare alla luce della nuova regolamentazione di vigilanza

Dati & Analytics, dalla concessione al monitoraggio

# Why this matters?

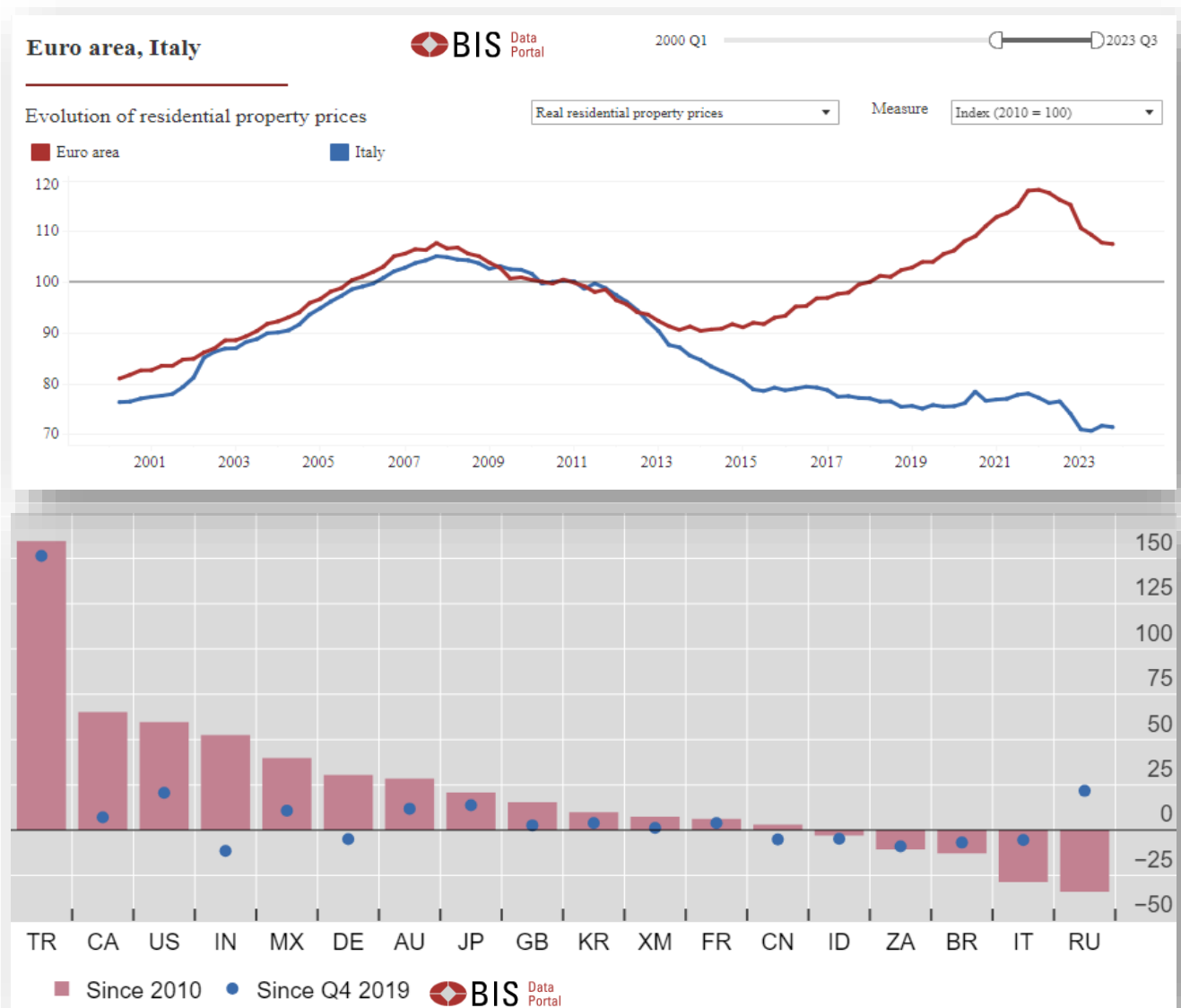




«I THOUGHT OUR HOUSE WOULD ALWAYS INCREASE IN VALUE!»

2024

# La vista da Basilea – avg resi price Italy 2010-2023



Fonte: BIS Data Portal – residential property price growth ITA vs EU and ITA vs G20 (base 2010)

## HIGHLIGHTS

- Diminuzione dal 2010 del **-28% in media su scala nazionale** contro media EU del +8%
- In ambito G20, **va peggio solo in Russia** che comunque si riprende meglio dell'Italia dal post-covid
- La media non rappresenta mai una singola garanzia ipotecata, **ma esiste per una ragione**

# Fattori ad alto impatto sul valore dell'immobile

## DRIVER OF CHANGE



### CICLO IMMOBILIARE LOCALE

Non esiste «un» mercato immobiliare ma tanti distinti mercati locali con performance diverse



### PERFORMANCE ENERGETICA

La performance energetica è direttamente correlata al costo di gestione dell'immobile e suo apprezzamento nel tempo



### RISCHIO FISICO E CLIMATICO

Gli indicatori sono molteplici ma i fenomeni che incidono sul valore dell'asset sono chiari

## REGULATORY FRAMEWORK

### BACK-TESTING & CRR 3 PROPERTY VALUE

- EBA GL LOM Chapter 7.3 article 233 «back-testing the accuracy of the valuations **through advanced statistical models**»
- CRR 3 Article 229 Para 1 «prudently conservative valuation criteria, **no expectation of value increase**»

### EPBD & LINEE GUIDA ABI

- EPBD **soglie massime per il non residenziale**, calo consumi del 16% tramite **ristrutturazione del 43% dei residenziali peggiori**
- LG ABI Indicazioni metodologiche preliminari, **focus su raccolta dati** e scelta attenta dei comparables

### EU TAXONOMY & DNSH

- La tassonomia fornisce **oltre 25 esempi di rischi climatici** acuti e cronici, dalla salinità del mare al perdita del permafrost
- La stragrande maggioranza dei rischi a danno del valore vengono tra 4 fenomeni: **alluvioni, frane, terremoto e vulcani**



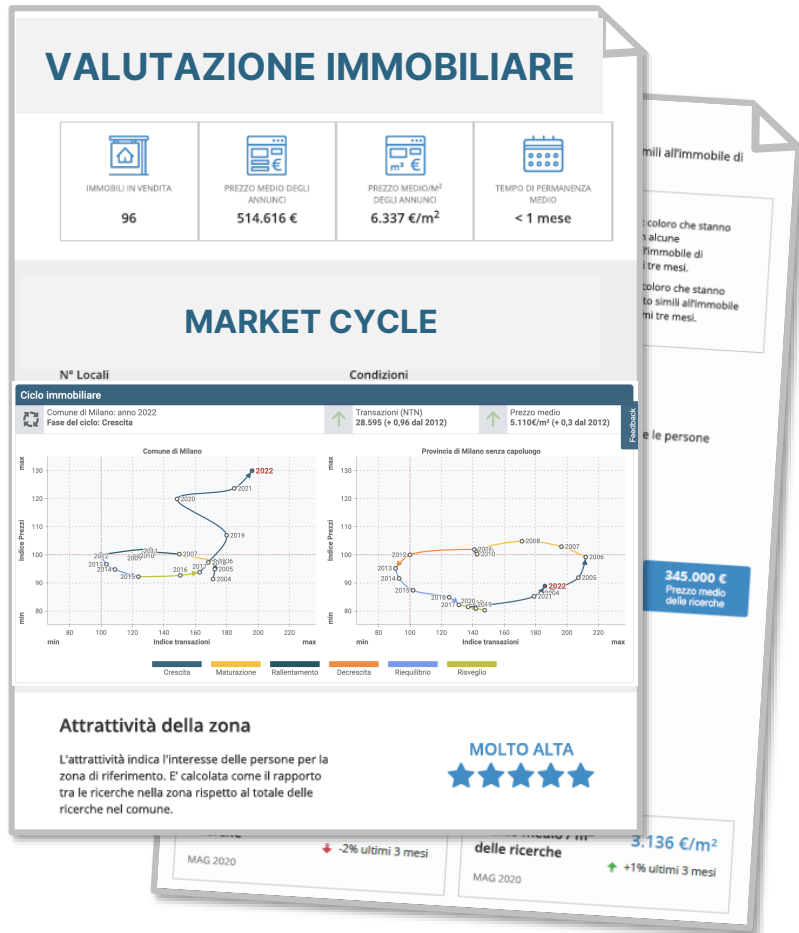
# CICLI IMMOBILIARI LOCALI



# CRR 3 Property Value - Principi

La valutazione immobiliare andrà integrata in maniera dinamica del «property value»

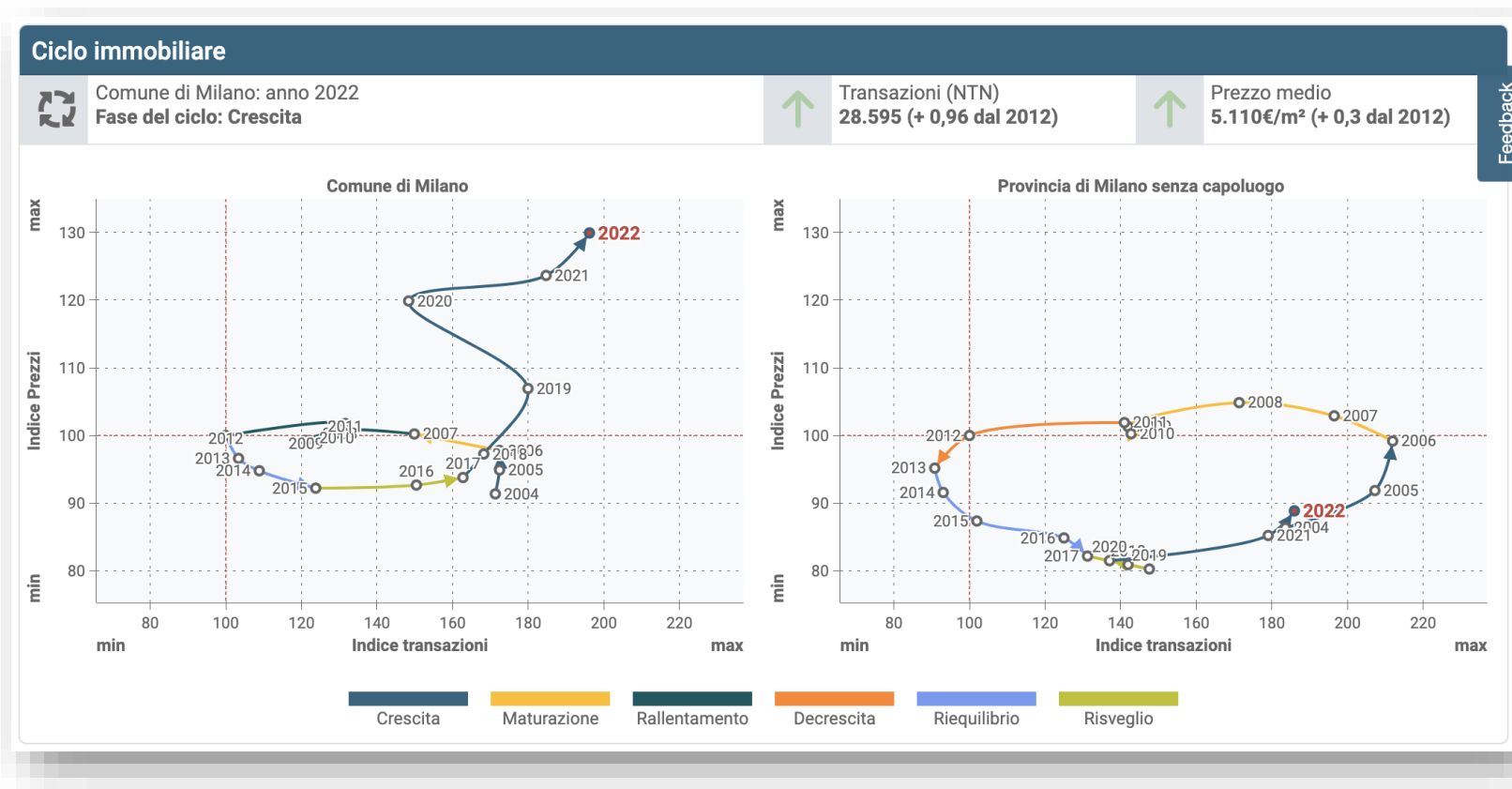
In vigore  
gennaio  
2025!



## PROPERTY VALUE KEY PRINCIPLES

- 1 | Il **property value** è calcolato considerando la possibilità che il valore di mercato attuale sia superiore al valore sostenibile **lungo tutto il corso del finanziamento**
- 2 | Il **property value non può essere superiore al valore di mercato**, eccetto nei casi in cui l'immobile **sia stato ristrutturato energeticamente** o messo in sicurezza da rischi fisici e climatici
- 3 | Il **property value** deve **necessariamente escludere aspettative di crescita di valore**

# CRR 3 Property Value – Considerazioni applicative



## PROPERTY VALUE «ASSET SPECIFIC»

Necessarie serie storiche lunghe e granulari per identificare il trend futuro con accettabile grado di confidenza

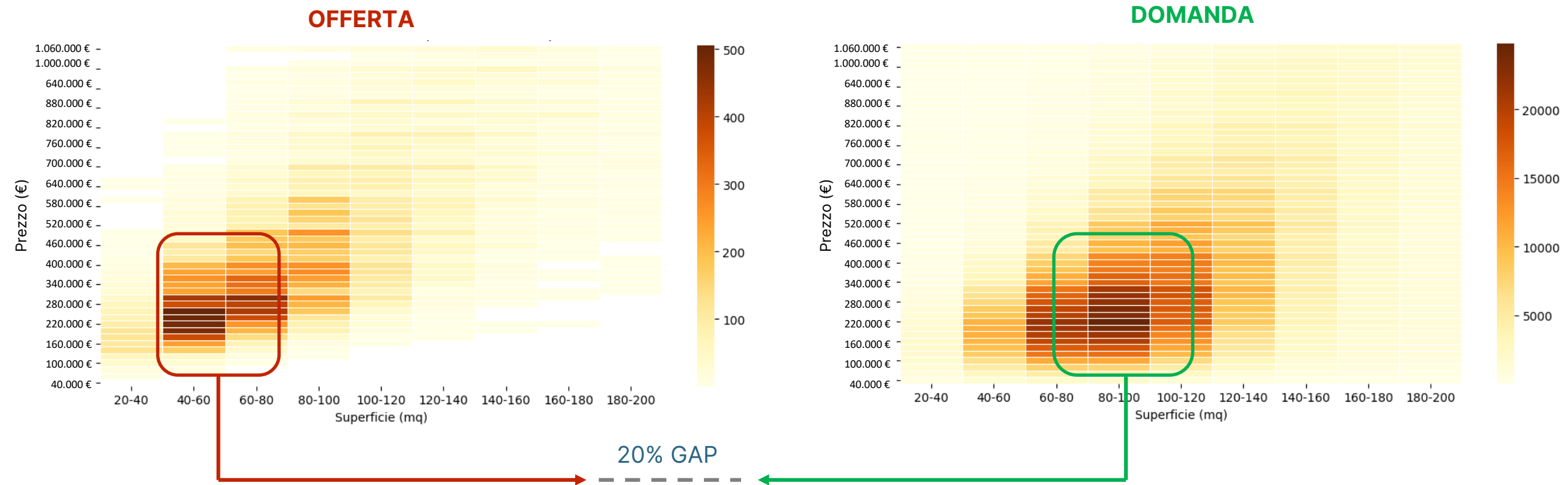
Identificazione della posizione del valore di mercato all'interno del ciclo immobiliare per corretta decurtazione al property value

**Dati sulla domanda di immobili** per anticipare la formazione futura di prezzo e identificare la fase del ciclo in cui si trova la valutazione dell'immobile

Fonte: Immobiliare.it Insights Platform ciclo immobiliare Milano (comune e provincia) sulla base dei dati AdE



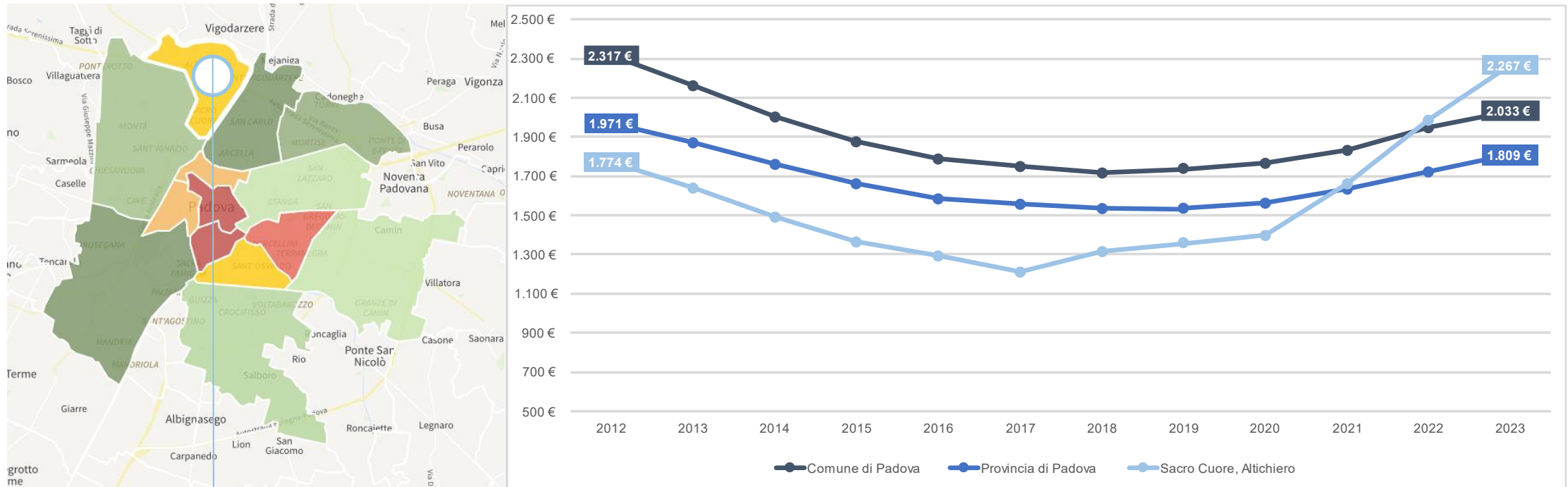
# Il monitoraggio della domanda nella determinazione del ciclo



- Più è persistente il **trend della domanda**, più è informativa dell'offerta futura
- Non solo un riferimento per il valore ma **anche per la superficie, location, tipologia**, stato di manutenzione, etc
- Contribuisce alla determinazione della **velocità di vendita e/o assorbimento** di uno sviluppo immobiliare

Fonte: Immobiliare.it Insights Platform report su domanda/offerta immobili residenziali Q3 2023 Milano su Immobiliare.it

# Dalla provincia, al comune, al quartiere...



Sacro Cuore, Altichiero  
**PADOVA**

1

Se analizzato a livello **provinciale**, Padova in media nel decennio ha perso **-8%**, a livello di **comune** il **-12%**

2

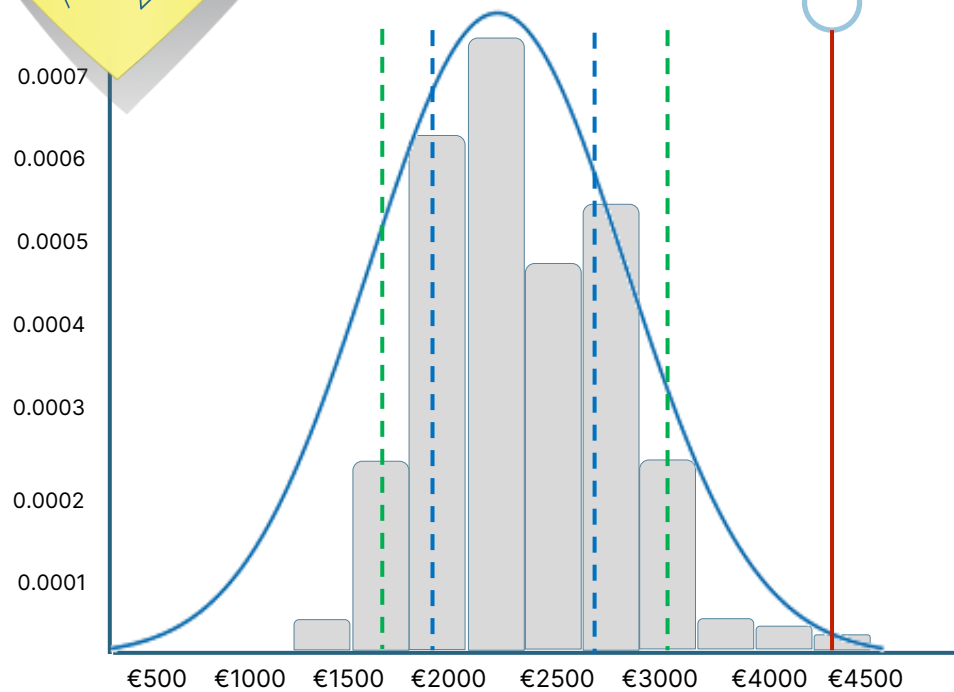
Nel quartiere Sacro Cuore, Altichiero il **prezzo medio è salito del 28%**, in controtendenza a comune e provincia e ha anticipato il ciclo immobiliare nel ritorno alla crescita

# ...fino al singolo immobile

EBA LOM  
Full  
Application  
2024!



**Appartamento 110mq**  
Zona periferica  
4.400 € mq  
Non ristrutturato



In rosso il valore della perizia  
In blu tratteggiato il range AVM  
In verde tratteggiato il range OMI

**Back-testing massivo dei valori di perizia** rispetto a una serie di indicatori oggettivi (compravendite), istituzionali (valori OMI) e industriali (AVM) per individuazione outlier

**Valutazione dei comparativi usati in perizia** confrontando con annunci nel periodo e reali compravendite nel periodo

**L'approccio statistico e data driven non introduce altri elementi soggettivi** ed evita controversie tra collateral & risk management

L'obiettivo non è confermare o smentire la valutazione ma fornire uno **strumento di aggregazione** delle valutazioni da sottoporre a **controlli di secondo livello**

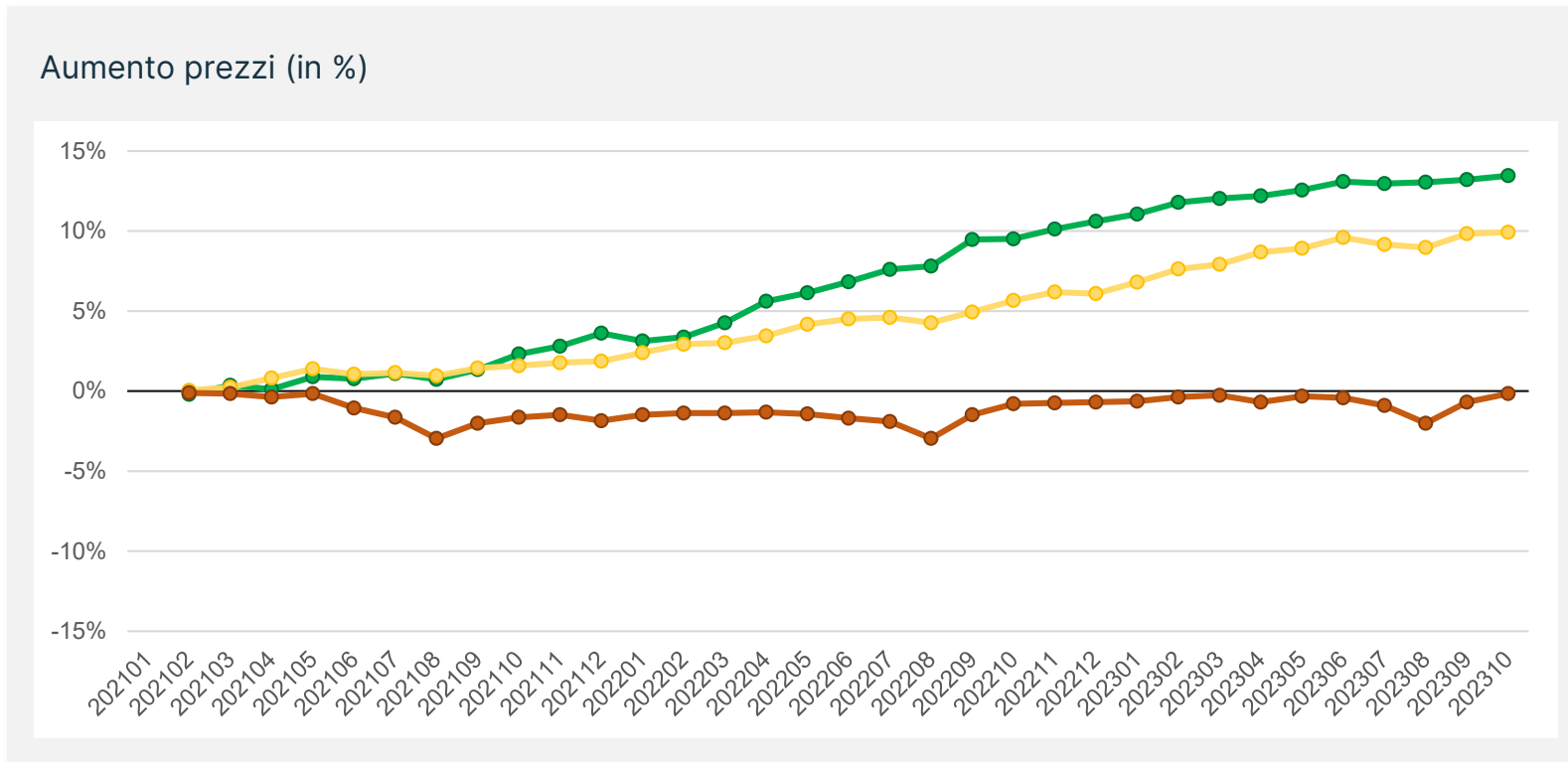
# PERFORMANCE ENERGETICA



# Immobili Green: trend e prezzi

## Variazione dei prezzi in relazione alla classe energetica

Residential Real Estate, €/mq, 01/2021 – 10/2023



### Legenda

APE = classi A1, A2, A3, A4

APE = classi B, C, D

APE = classi E, F, G

## INSIGHTS

+13%

**Aumento** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica alta (A1, A2, A3, A4)**

+10%

**Aumento** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica media (B, C, D)**

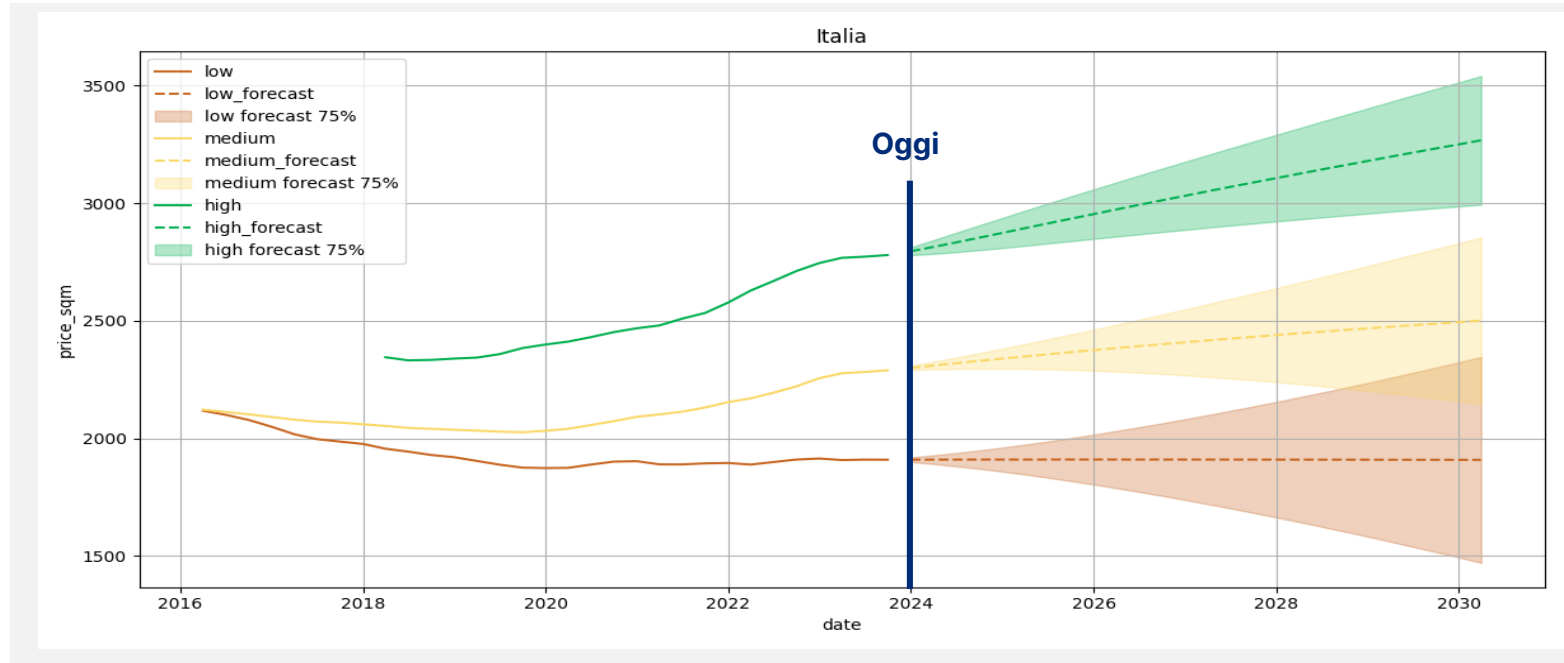
0%

**Aumento** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica bassa (E, F, G)**

# Immobili Green: forecast al 2030

## Previsione della variazione dei prezzi in relazione alla classe energetica

Residential Real Estate, €/mq, 2016 – 2030



### INSIGHTS

+10%

**Aumento** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica alta (A1, A2, A3, A4)**

-5%

**Diminuzione** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica media (B, C, D)**

-20%

**Diminuzione** del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica bassa (E, F, G)**



### "L'IMPATTO DELLA CLASSE ENERGETICA SUI PREZZI DELLE CASE"



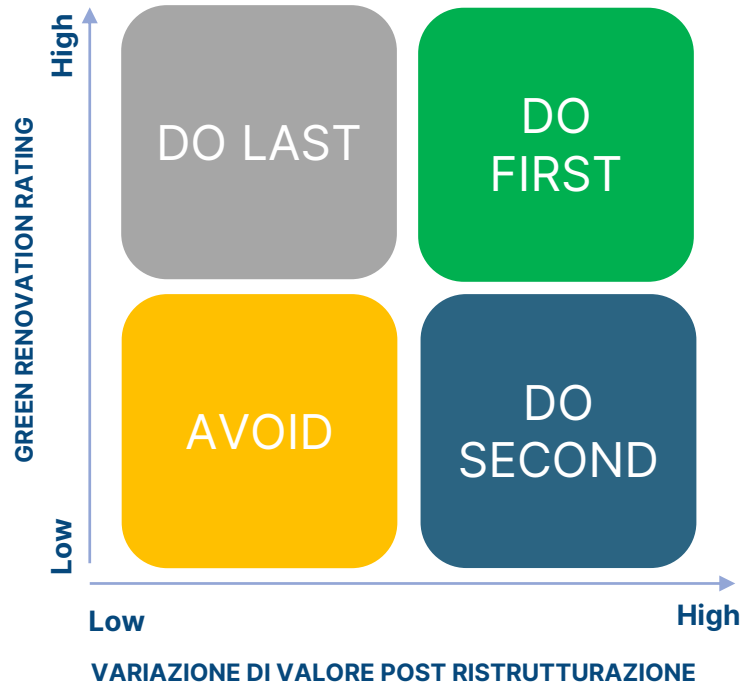
[Link to Working paper](#)

Il **prezzo delle case** più efficienti energeticamente (classi A1, A2, A3, A4) è maggiore del **25%** rispetto alle case con le peggiori prestazioni energetiche (classe G)  
Il differenziale di prezzo è estremamente variabile tra province a causa delle diverse:

- Condizioni climatiche
- Quadri normativi regionali in tema di efficienza energetica

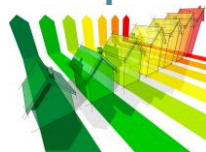


# Best practices: identificazione garanzie a rischio



- L'analisi permette al loan manager una **vista clusterizzata del collateral book** tra variazione di valore post ristrutturazione e fattibilità economica
- Il gestore può intervenire in maniera mirata sul cliente per proporre finanza agevolata con **potenziali impatti positivi sul GAR**
- La garanzia migliora valore a difesa di LTV e aumenta il Property Value per la CRR 3

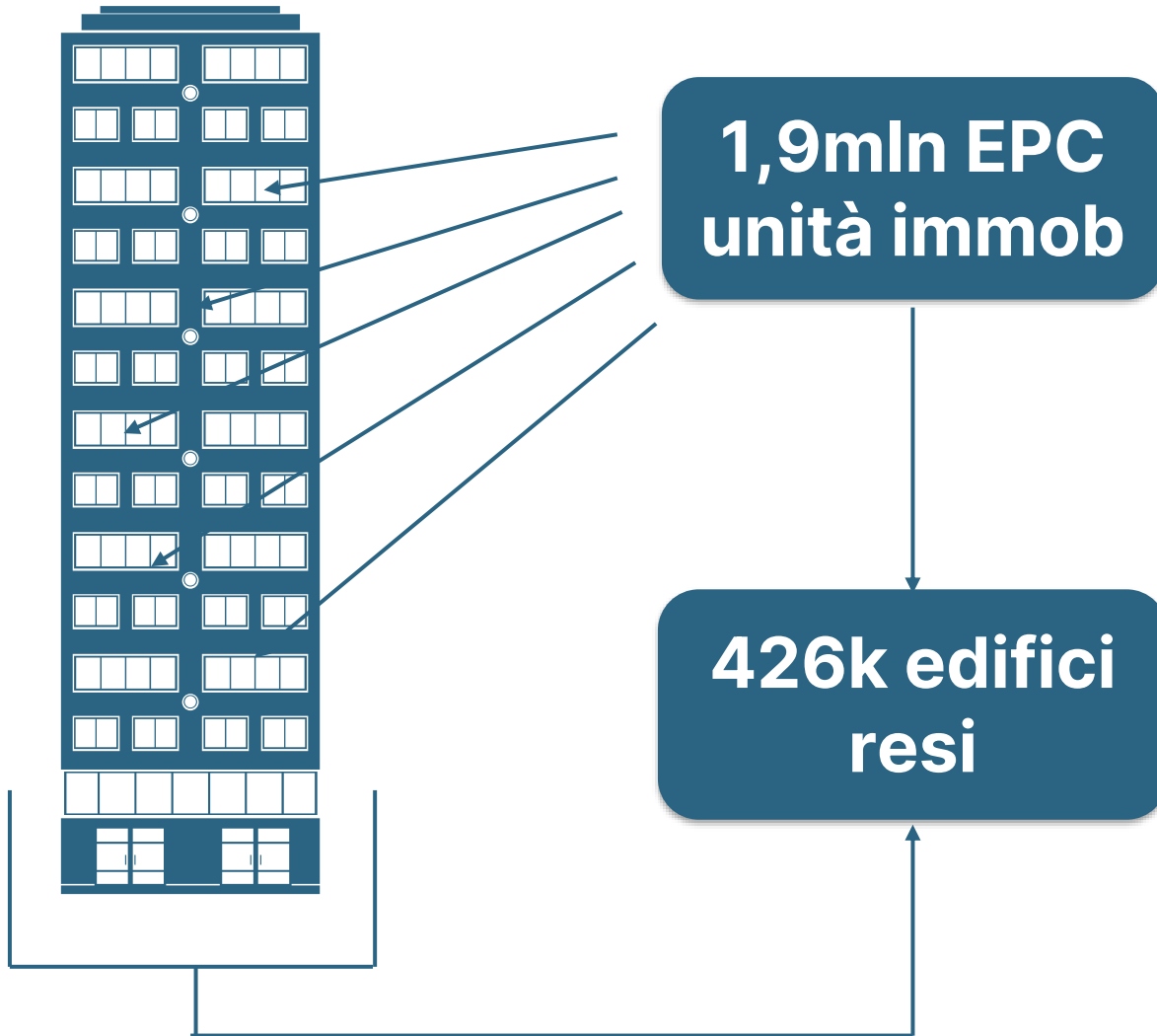
## Strumenti



Simulatori per educare/originare sui clienti nuovi e esistenti, **ricostruzione massiva dei dati EPC**, previsione valori futuri

# Best practices: la variazione EPC nei condomini

## Statistical Analysis



## TAKEAWAYS

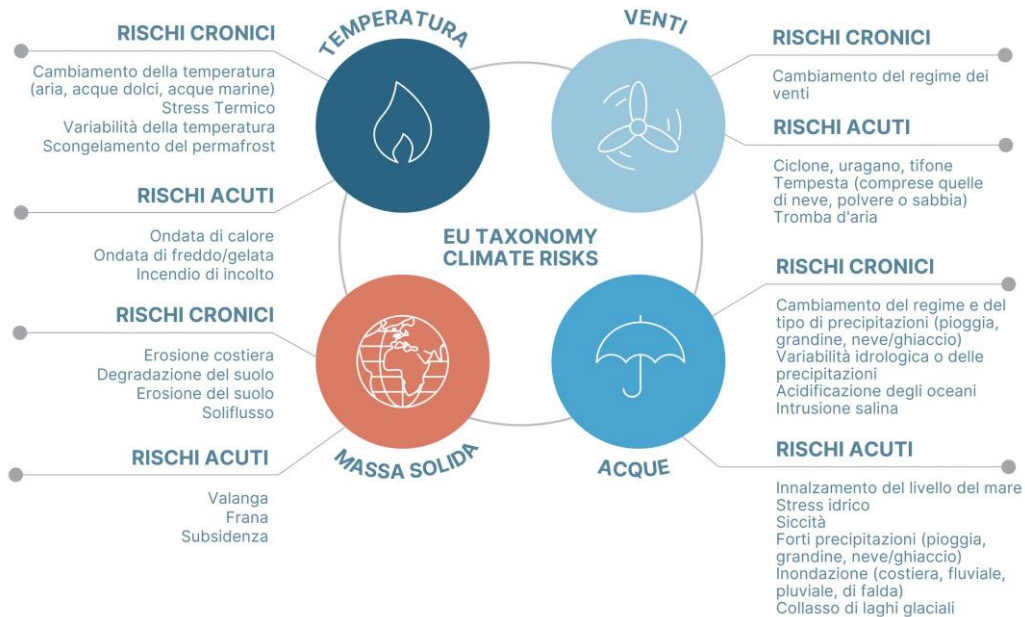
- **+80% degli edifici** analizzati evidenzia una varianza massima degli EPC di **2 classe energetica**
- **+60% degli edifici** analizzati evidenzia una varianza massima degli EPC di **1 classe energetica**
- Pertanto il recupero puntuale del dato EPC può avvenire **anche a livello di condominio** senza particolari scostamenti
- Modelli di machine learning con training set ampi possono dare **stima statistica attendibile laddove EPC puntuale non presente** o non ancora creato

# RISCHIO FISICO



# Principali fenomeni climatici con value at risk

## EU TAXONOMY CLIMATE RISK EXAMPLES



Fonte: Rappresentazione Immobiliare.it Insights su Appendice A - Classificazione Dei Pericoli Legati Al Clima – Criteri di Vaglio Tecnico EU Taxonomy

## REAL WORLD APPLICATION

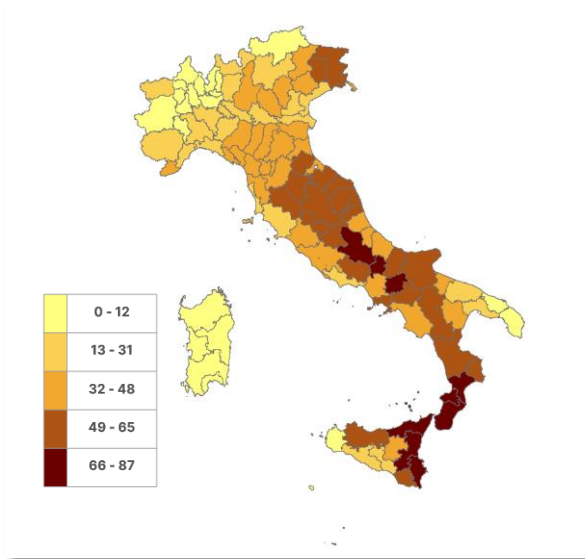


**“I PREZZI RESIDENZIALI CONSIDERANO GIÀ L'ADATTAMENTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO?”**

- Dopo l'attivazione del **MOSE** di Venezia:
- ↑ **+3% (+150€/sqm)** valore degli immobili ai piani più alti
  - ↑ **+7% (+400€/sqm)** al piano terra
  - ↑ **+€ 340 M** valore complessivo delle proprietà residenziali

Fonte: Banca d'Italia Questioni di Economia e Finanza Nov 2022 su banche dati Immobiliare.it

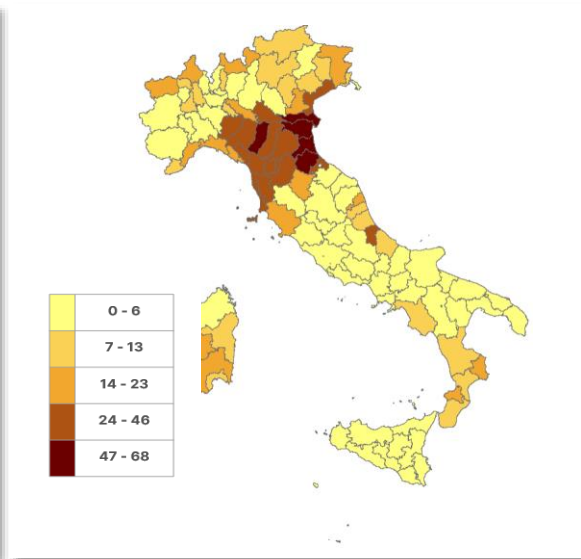
# % Stock in Offerta soggetto a Rischio Fisico per provincia



**% Stock offerta a rischio terremoto**



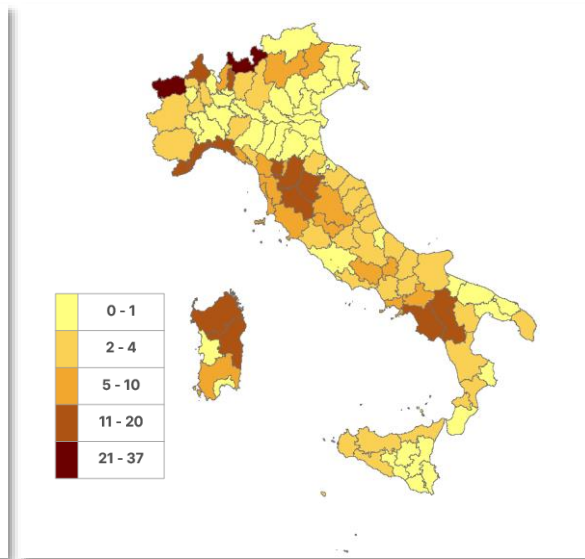
**~1.8 B**



**% Stock offerta a rischio alluvione**



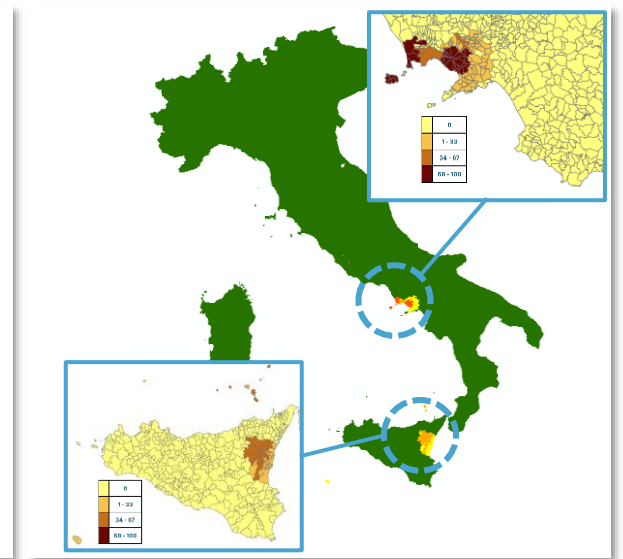
**~7.1 B**



**% Stock offerta a rischio frana**



**~2.0 B**



**% Stock offerta a rischio vulcano**



**~7.7 B**

**Totale valore stock\* a rischio sulle 3-5 principali province**

**~18.6 B**



# Grazie



**LUKE BRUCATO**

**CHIEF STRATEGY OFFICER**

[Luke.brucato@immobiliare.it](mailto:Luke.brucato@immobiliare.it)

[insights@immobiliare.it](mailto:insights@immobiliare.it)